

**PATRIMOINE****LITIGES** // Quelles sont les précautions à prendre pour éviter les mauvais payeurs et limiter les dégâts ?

Les impayés de loyer, cauchemar du bailleur

Le pire des scénarios pour un bailleur consiste à se retrouver face à un locataire qui ne paie plus son loyer. Il arrive que cet événement mette le propriétaire dans une situation financière catastrophique. « Faute de loyer pendant plus de six mois, je n'arrivais plus à régler mon crédit immobilier en cours. J'ai dû puiser dans mes petites économies et j'ai été un temps interdit bancaire », raconte Mathieu M.

« Une fois mon locataire parti sans laisser d'adresse et avec une ardoise de 6.000 euros, j'ai été obligée de revendre mon appartement car je ne m'en sortais plus financièrement », ajoute Geneviève M. « J'ai fait une croix sur 3.500 euros d'impayés et j'ai dû réaliser 5.000 euros de travaux car, une fois libéré, mon bien était dévasté », se désole Isabelle L. « Toutes ces histoires de location qui tournent mal gênent pour le bailleur à la fois un préjudice moral et financier et un sentiment d'injustice », commente Luc Miegeville, directeur des supports réseau chez Foncia, gestionnaire de 300.000 lots.

Les problèmes d'impayés peuvent-ils être évités ? Difficile de savoir à l'avance si le locataire rencontrera un jour de graves difficultés budgétaires ou s'il sera de mau-

vaise foi. « J'avais fait confiance à un couple de fonctionnaires territoriaux », précise Isabelle L. et « moi à un employé de la SNCF », ajoute Mathieu M.

Une liste de pièces exigibles

Pour tenter de prévenir ce genre de tuiles, le propriétaire doit sélectionner avec soin le candidat locataire avant même son entrée dans les lieux. Délicate, cette étape mérite une grande attention.

Publié il y a un mois, le décret du 5 novembre 2015 (entré en vigueur le 8) donne la liste des pièces justificatives exigibles à un prétendant à une location. « C'est désormais plus clair. Car, jusqu'à présent, on connaissait plutôt celles que le bailleur n'avait pas le droit de demander à un candidat », rappelle Arnaud Couvelard, juriste à l'UNPL.

Ainsi parmi les documents à demander figurent une pièce d'identité en cours de validité, une pièce justificative de domicile (quittances de loyer ou attestation de domicile, etc.), un document attestant d'une activité professionnelle (contrat de travail, bulletin de salaire, etc.) et un autre justifiant de ressources (dernier avis d'imposition, bulletins de salaire, etc.). « Tou-

tefois, disposer d'un dossier complet et en apparence de bonne qualité ne suffit plus. Face à la recrudescence de faux papiers en tout genre (fiche de paie, contrat de travail, avis d'imposition, etc.), il faut tout vérifier, croiser les informations sur la base des références fournies et de la réalité », affirme Sylvain Elkouby, dirigeant fondateur de SyndicExperts.com.

Un service d'identification des avis d'imposition

« Un dossier de candidature sur cinq est falsifié », constate Rachid Laraaj, fondateur de Syneval. Sur le site www.impots.gouv.fr, le Trésor public a mis en place un service d'identification des avis d'imposition. En tapant le numéro fiscal et celui de référence de l'avis fourni, le bailleur s'informe sur l'authenticité ou pas du document. « Il faut aussi penser à vérifier l'ancienneté de la société qui emploie le locataire, sa solidité financière (en faillite ou en dépôt de bilan), sans oublier de s'assurer de l'existence réelle de l'employeur à une vraie adresse. Mieux vaut se méfier des coordonnées téléphoniques ne mentionnant qu'un numéro de portable. C'est un travail méthodique de vérification qui prend du temps », ajoute Sylvain Elkouby.



Une fois le locataire sélectionné avec un montant de revenu égal à trois fois le loyer charges incluses, le bailleur a intérêt à se couvrir en cas de pépins par le biais d'une caution ou d'une garantie de loyers impayés (GLI). « Depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, ces deux solutions ne se cumulent plus sauf pour un locataire étudiant ou apprenti. Il faut donc choisir l'une ou de l'autre », souligne Arnaud Couvelard. Chaque formule offre des atouts et des inconvénients

Le choix de la caution

La caution (simple ou solidaire) a l'avantage d'être gratuite. Il s'agit de disposer d'un tiers (souvent un parent proche) présenté par le locataire qui s'engage à régler le loyer à sa place en cas de défaillance. A l'entrée dans les lieux, cette personne doit présenter les mêmes critères de solvabilité que le futur locataire en titre. « Le propriétaire peut prévoir de fixer la durée de validité de la caution. Elle peut se caler sur la durée initiale du bail (soit 3 ans) plus un renouvellement, soit 6 ans », indique Arnaud Couvelard. Cette formule comporte néanmoins quelques failles. D'abord, rien ne prouve que le garant sera solvable le jour où le pépin surviendra. Ensuite, « une mauvaise rédaction de l'acte de caution ou un manque de formalisme ou de rigueur dans son libellé peut le rendre inopérant. Parfois, les juges considèrent la caution comme non conforme. Du coup, elle devient inutile », reconnaît Catherine Brault, avocate à Paris.

Opter pour une garantie de loyers impayés

L'autre parade plus sûre, mais aussi plus coûteuse, consiste à souscrire une assurance spécialisée dans ce genre de sinistre baptisée « garantie de loyers impayés » (GLI). Lorsque ce contrat est souscrit individuellement par un bailleur, soit directement auprès d'une compagnie d'assurances, son coût annuel avoi-

sine 4 % du loyer (charges comprises). Lorsque la souscription s'effectue via un professionnel (administrateur de biens, agent immobilier, etc.) dans le cadre d'un contrat collectif, le montant de la prime est moins élevé, évoluant entre 1,8 et 3 %.

Des frais déductibles des revenus fonciers

« Pour mémoire, ces frais sont déductibles des revenus fonciers », rappelle Luc Miegerville. L'adhésion peut s'effectuer à l'entrée du locataire dans les lieux ou également en cours de bail.

« Dans ce dernier cas, le bailleur devra prouver à la compagnie que l'occupant en place depuis au moins six mois est à jour de ses loyers, charges et autres taxes », précise Eric Durand, responsable du service loyers impayés chez l'assureur Verspieren. Cette couverture prévoit le règlement dès le premier impayé, mais il faut souvent patienter quatre mois avant d'encaisser le premier loyer manquant. Même si c'est toujours l'assureur (ou l'administrateur de biens) qui se charge de

résoudre le sinistre et de mener les démarches nécessaires pour récupérer l'argent manquant et le logement, on relève des différences entre les contrats et notamment concernant les modalités de prise en charge. Certaines assurances limitent le niveau de loyer assuré (le seuil est souvent fixé autour de 2.500 euros par mois), plafonnent le montant de l'indemnisation et/ou sa durée (24, 36 mois).

Indemnités en cas de dégradations

Les dépenses consécutives aux procédures à l'amiable et judiciaire (frais d'huissier et/ou d'avocat) sont payées sous forme d'avance ou de remboursement sur facture. La plupart des contrats prévoient une protection juridique et des indemnités financières en cas de dégradation du logement (en option ou d'office) avec un montant limité. « C'est important car, avant de plier bagage, certains locataires malveillants sacagent le logement et le rendent inhabitable », relève Alain Ledemay, directeur général de Galian.

— Laurence Baccara



Ils ont dit



« Disposer d'un dossier complet et en apparence de bonne qualité ne suffit plus. »

SYLVAIN ELKOUBY
Dirigeant fondateur
de SyndicExperts.com

Photo DR



« Un dossier de candidature sur cinq est falsifié. »

RACHID LARAAJ
Fondateur de Syneva

Photo DR

Les chiffres clefs

10,8

EXPULSIONS LOCATIVES

Pour 1.000 locataires en moyenne en France, selon le ministère de la Justice.

18-24

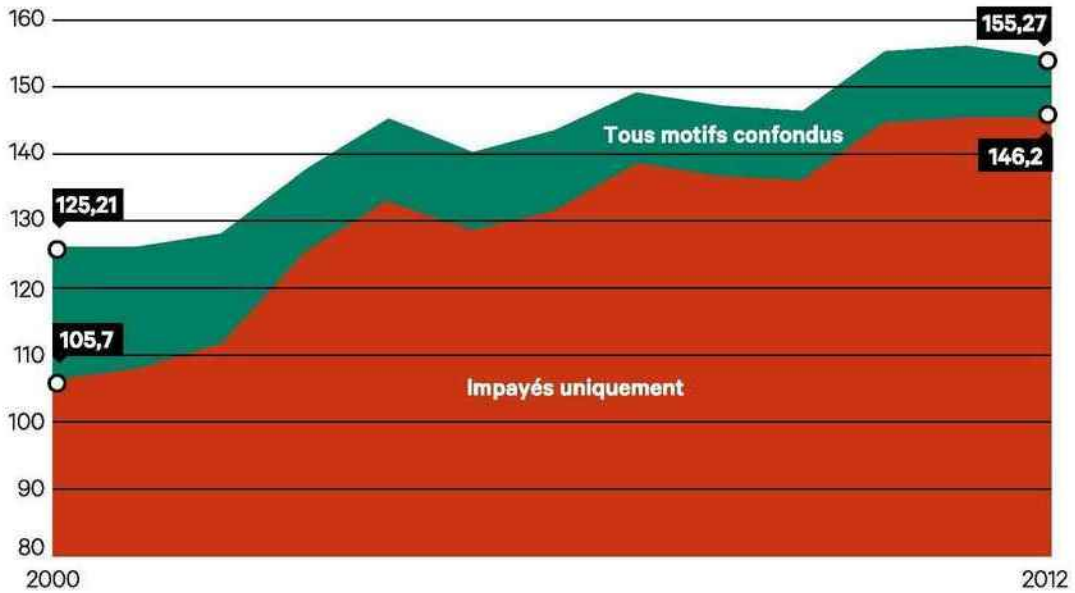
MOIS

C'est la durée moyenne de la procédure d'expulsion locative.



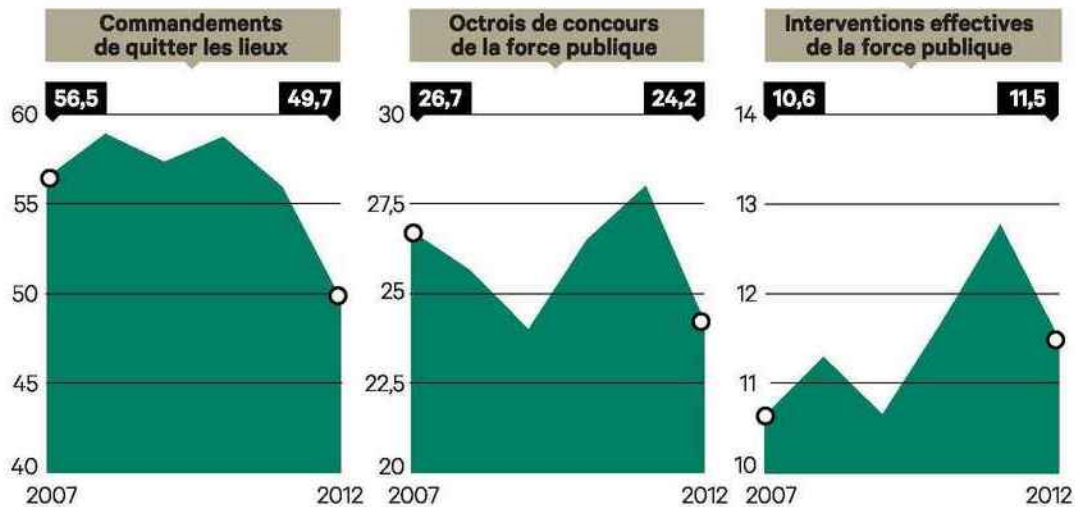
L'évolution des demandes d'expulsions locatives

En milliers



Décisions postérieures au jugement d'expulsion

En milliers



«LES ÉCHOS» / SOURCES : FNAIM, MINISTÈRE DE LA JUSTICE, MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR